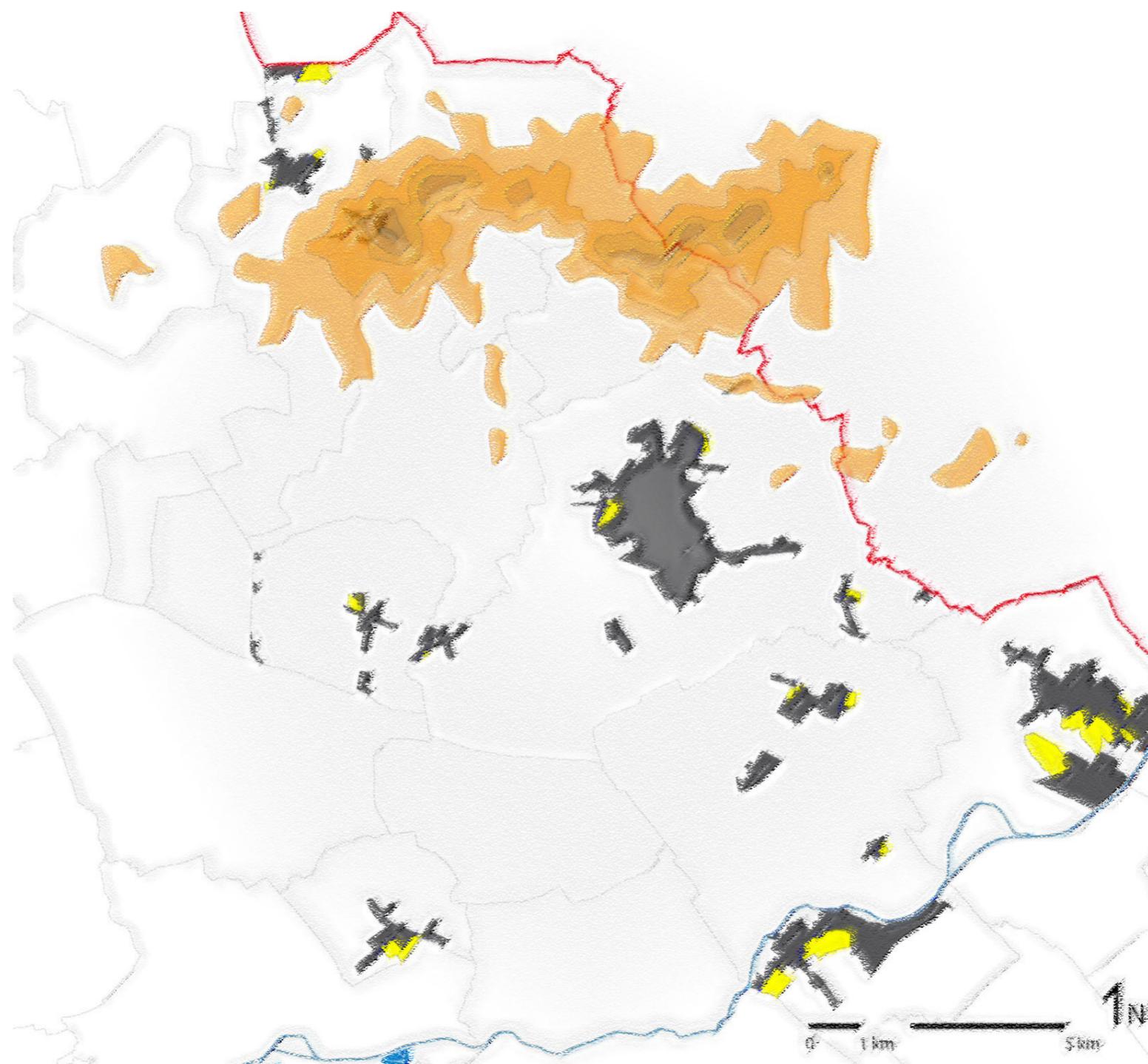




# Réaliser le projet de territoire

Monts de Flandre  
Plaine de la Lys

Septembre 2010



**alphaville**  
URBANISMES  
prospective, programme, projet

**DeSo** - Architectes

**atelier**  
**marion talagrand**  
paysage et urbanisme

**Maître Karine Destarac**  
Juriste spécialiste du droit de l'urbanisme  
et de l'aménagement

### La communauté de communes Monts de Flandre-Plaine de la Lys

**Statut** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**Date de création** : 30 décembre 1992

**Président** : Michel Gilloen

**Adresse du siège** : 1 rue Pharaon de Winter - 59270 Bailleul

**Composition au 1er août 2010** : 7 communes :

- Bailleul,
- Godewaersvelde,
- Merris,
- Neuf-Berquin,
- Nieppe,
- Saily-sur-la-Lys\*,
- Steenwerck

### Les parties prenantes de l'étude

**Maître d'ouvrage/commanditaire de l'étude** : Communauté de communes Monts de Flandre-Plaine de la Lys

**Equipes retenues** : UrbanAct, Forma 6 et Alphaville

**Acteurs associés** : Scot Pays coeur de Flandre, conseil général 59, direction départementale des territoires et de la mer du Nord, agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie du Nord, conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Nord, union des Syndicats d'Assainissement du Nord, chambre d'agriculture du nord, ... + les 6 communes de l'étude.

### Le contexte règlementaire préalable à l'étude de «projet urbain de territoire»

Plan local d'urbanisme intercommunal et Projet d'Aménagement et de Développement Durable (2005)

Plan local de l'habitat (2008)

Schéma de cohérence territoriale Pays de Coeur de Flandre (2009)

### L'objectif de l'étude

Rédiger un document stratégique de cadrage entre les documents réglementaires très techniques préalablement énoncés et des documents très opérationnels type dossier de création de ZAC.

Cette étape intermédiaire est nécessaire afin de créer le liant :

- d'une part programmatique entre politique générale, orientations stratégiques et décisions d'aménagement,
- et d'autre part géographique en s'assurant de la cohérence des opérations amenées à être développées sur le territoire dans les 10 prochaines années.

### Les missions associées

#### Définir une politique urbaine intercommunale

- aider les communes à transcrire, affiner leur politique urbaine afin de maîtriser l'avenir de leur territoire et donner aux communes des moyens de mener leurs opérations en définissant une stratégie foncière et en rédigeant un cahier des charges d'études opérationnelles,
- aider à intégrer les objectifs PLUi et PLH dans les opérations.

#### Aider au passage entre vision stratégique et réalités opérationnelles

- mener une réflexion sur le marché en étudiant la demande et les niveaux de prix de sortie
- commencer à réfléchir à l'intégration urbanistique des opérations, notamment concernant la place accordée et le rôle à jouer des espaces publics vis-à-vis de la propriété privée,
- sensibiliser le maître d'ouvrage aux différents choix possibles en termes de montage d'opérations,
- commencer à intégrer la notion de stratégie foncière.
- rédiger le cahier des charges des études opérationnelles afin d'encadrer les prochains développements.

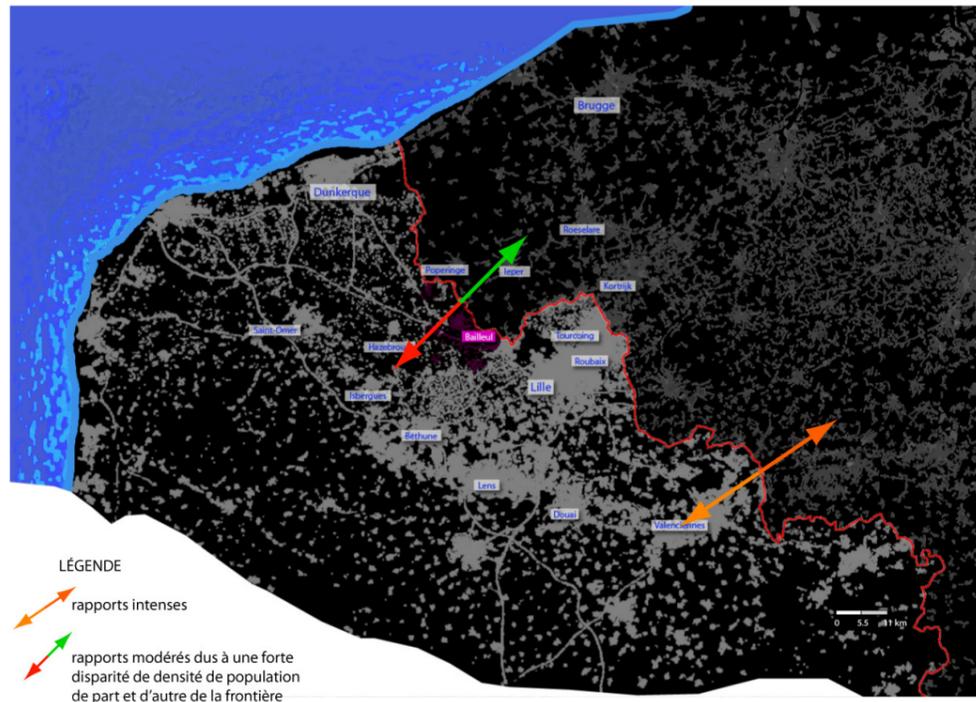
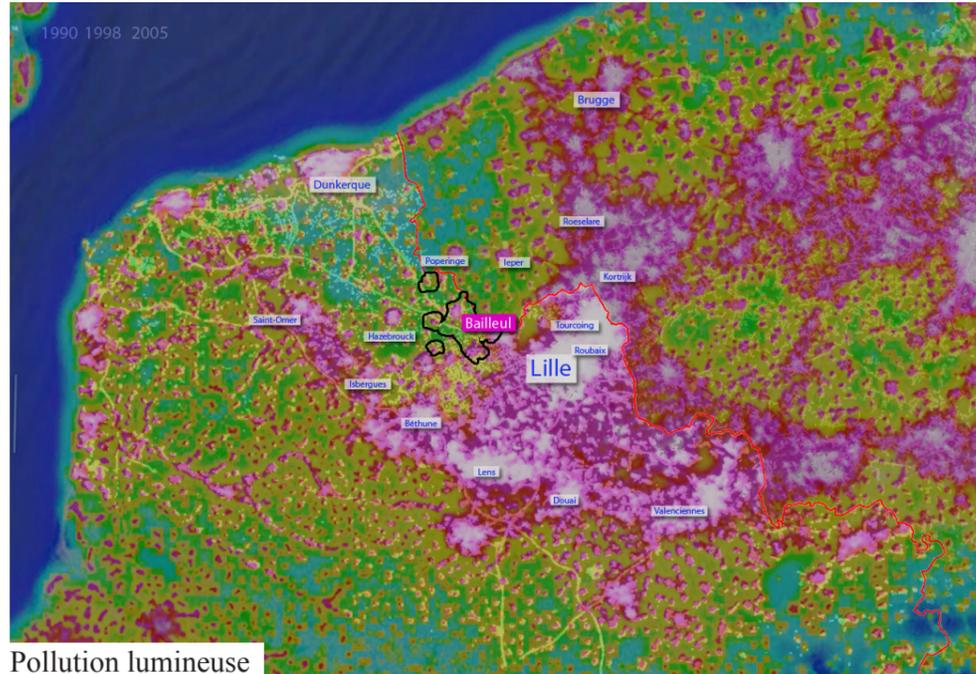
#### Donner des outils didactiques afin de faciliter les prises de positions

- réaliser une synthèse du travail mené jusque là par les parties prenantes qui puisse permettre une communication simple envers les profanes sur le projet de territoire et les opérations envisagées.

## Diagnostic thématique équilibres humains

# Politique de l'habitat et dynamiques démographiques

Prendre en compte les spécificités territoriale pour développer un projet qui réponde aux attentes des citoyens .....



## Un positionnement en entre-deux

Mise en évidence des arcs de développement de la région. On distingue nettement deux grands axes de développement:

- Lille – Roubaix – Tourcoing – Courtrai
- Valenciennes – Douai – Lens – Béthune

La CC MFPL ne s'inscrit pas dans ces deux développements linéaires. Elle se situe dans l'entre-deux, dans une zone plus calme, moins intense qu'il faut savoir appréhender.

## Un protectionnisme latent qui pourrait devenir préjudiciable

L'analyse des points morts nous montrent que le besoin en logements est essentiellement un **besoin endogène** au territoire, dû essentiellement au desserrement. L'effet démographique a été, quant à lui, très faible entre 1999 et 2006, ce qui signifie que le territoire accueille très peu de nouveaux habitants. **La crainte d'une arrivée massive des lillois est ancrée dans les esprits mais non visible dans les faits.**

Avec 1007 constructions entre 1999 et 2006, la CC MFPL construisait tout juste ce qu'il fallait pour maintenir sa population. Le **protectionnisme** et le **manque de dynamisme de la production immobilière** qui lui est directement lié risque à termes d'avoir des répercussions négatives sur le développement démographique avec toutes les conséquences que l'on peut imaginer (perte de rayonnement, destruction d'une partie de l'économie présente, fermeture d'équipements publics comme les écoles, difficultés accrues pour les locaux de trouver un logement entraînant un risque de cabanisation...).

## Un département qui accueille une population économiquement fragile

Même si la Flandre est moins touchée que les autres territoires du Nord-Pas-de-Calais, les habitants sont aussi confrontés à la crise du logement et **la construction de logements abordables une préoccupation de chaque instant.**

## Des produits logements à faire évoluer sans attendre

Les caractéristiques du **territoire de la CC MFPL** correspondent parfaitement au **cadre désiré par 80% des français**, une campagne en marge de la ville pourvoyeuse d'emplois (Lille), bien irriguée en réseaux lourds (TER, A25) et un cadre de vie riche de diversité. Néanmoins, si on se réfère à ce que les acteurs du territoire ont pu nous dire lors des auditions, il y a aujourd'hui une distorsion entre l'offre immobilière et la demande. La demande est essentiellement dirigée vers des produits aux surfaces de terrain plus faibles qu'auparavant pour des raisons évidentes de budget. De ce fait, le manque de dynamisme de la construction, l'offre souvent inadaptée des constructeurs traditionnels de maisons individuelles ainsi que certaines opérations mal menées (gare de Bailleul) provoquent une insatisfaction des demandeurs qui pourrait évoluer, si rien n'est entrepris, vers un grippage du marché immobilier. **Il devient dès lors urgent de repenser les modes d'habiter afin qu'ils soient en phase avec les nouvelles problématiques sociétales du développement durable mais aussi avec les caractéristiques économiques des ménages.**

# La structure économique

L'espace rural comme moteur économique



## Un opérateur majeur

Le territoire est marqué par la présence d'un **employeur hors norme, hors échelle** qui polarise sur 120 ha près de 3 000 emplois. Il convient d'étudier l'incidence de cette spécificité sur le fonctionnement du territoire, notamment en termes de mobilité.

Son influence est grande sur le marché de l'emploi mais aussi sur la structuration des réseaux de communication. En effet, l'approvisionnement des matières premières se fait de plus en plus par voie fluviale, l'entreprise est un acteur non négligeable dans les négociations concernant la mise au gabarit supérieur du canal de la Lys. Il faut savoir tirer profit de cet acteur pour enclencher d'autres projets dans le sillage de cette opportunité.



## Une économie agricole très bien structurée

La ruralité du territoire, l'histoire du développement de l'habitat diffus ainsi que les questions d'eau et de topographie sont à l'origine de la **polyculture** que l'on peut observer. Cette polyculture s'accompagne de sociétés de transformation et de commercialisation, formant ainsi une **filière agricole complète**.

L'élevage hors sol est aussi très développé.



## Des polarités commerciales excentrées des lieux de consommation

De grandes surfaces commerciales se sont construites **en dehors des bourgs**, au contact des grandes artères routières. Nieppe il y a quelques années, le retail park de Bailleul très récemment. Ces grandes zones commerciales, uniquement accessibles en voiture, **ne correspondent plus vraiment aux problématiques actuelles de société**, particulièrement en termes de mobilité. C'est d'ailleurs certainement une des causes qui expliquerait les difficultés rencontrées sur certaines de ces opérations (Nieppe par exemple).

L'urbanisme commercial est aujourd'hui en pleine mutation, il convient de les intégrer pleinement à l'urbanisme des zones habitées si l'on veut **éviter les pièges de la « ville franchisée »** (cf : David Mangin).



## Une activité touristique qui se structure et se spécialise dans le tourisme vert et familial

Le territoire accueille les locations de gîtes les moins chères de toute la France. Néanmoins, cela ne veut pas dire que l'industrie touristique déprime. En effet, leur taux d'occupation est également un des plus forts (plus régulier que dans le sud par exemple), permettant ainsi de créer **une économie stable**.

Certains acteurs évoquent le **manque de structures d'accueil de groupes** (hôtels, gîtes, ...), pénalisant ainsi le **basculement désiré d'une activité excursionniste à touristique**.

Le Mont Noir côté Belgique contraste avec ce qui se passe en France. Ce pôle touristique côté belge est peu respectueux de l'environnement qui l'accueille et ne correspond pas à ce que les acteurs locaux souhaitent développer, il faut **rester vigilant** sur ce point.

# La territoire équipé

Une politique à affirmer



## Un équipement original qui ne rayonne qu'en dehors du territoire

Un des équipements les plus originaux est sans doute le [centre de phyto-sociologie ou conservatoire botanique](#). L'ensemble du centre appartient à la ville de Bailleul. Son rayonnement est national voire international. En effet, des antennes existent en Normandie, Picardie et ailleurs dans le Nord-Pas-de-Calais et sa bibliothèque, unique en Europe, attire des chercheurs des quatre coins du vieux continent. C'est également un centre de recherche, regroupant sur un site de 20 ha, une cinquantaine de personnes.

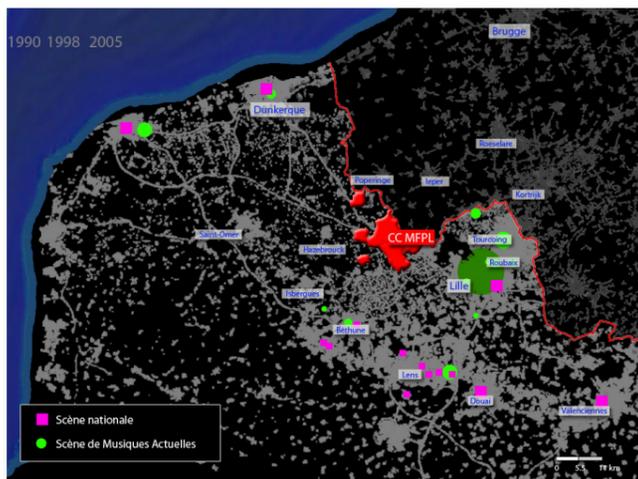
C'est le plus gros conservatoire botanique de France. Il reçoit plusieurs milliers d'enfants par an. Des liens sont en train de se tisser entre le Conservatoire et l'Office du tourisme mais il y a encore du travail à faire pour que le centre soit réellement ouvert sur la ville et le territoire.



## Un équipement structurant qui marque l'image de la ville

L'[Etablissement Public de Santé Mentale \(EPSM\)](#) des Flandres est un héritage historique, sa création datant de 1863. C'est un des plus importants employeurs du bassin avec plus de 1 000 salariés mais l'évolution de la prise en charge des malades (psychiatrie de proximité) exerce une pression à la baisse sur les emplois au niveau du site de Bailleul. Néanmoins, malgré la diminution progressive des effectifs, les habitants du bassin lillois continuent d'associer Bailleul à l'EPSM.

Cette image véhiculée ainsi que la probable fermeture du site à plus ou moins long terme demande qu'une réflexion soit d'ores et déjà entreprise sur les possibilités de mutation de ce parc immobilier hors du commun.



## Des carences sur les équipements culturels

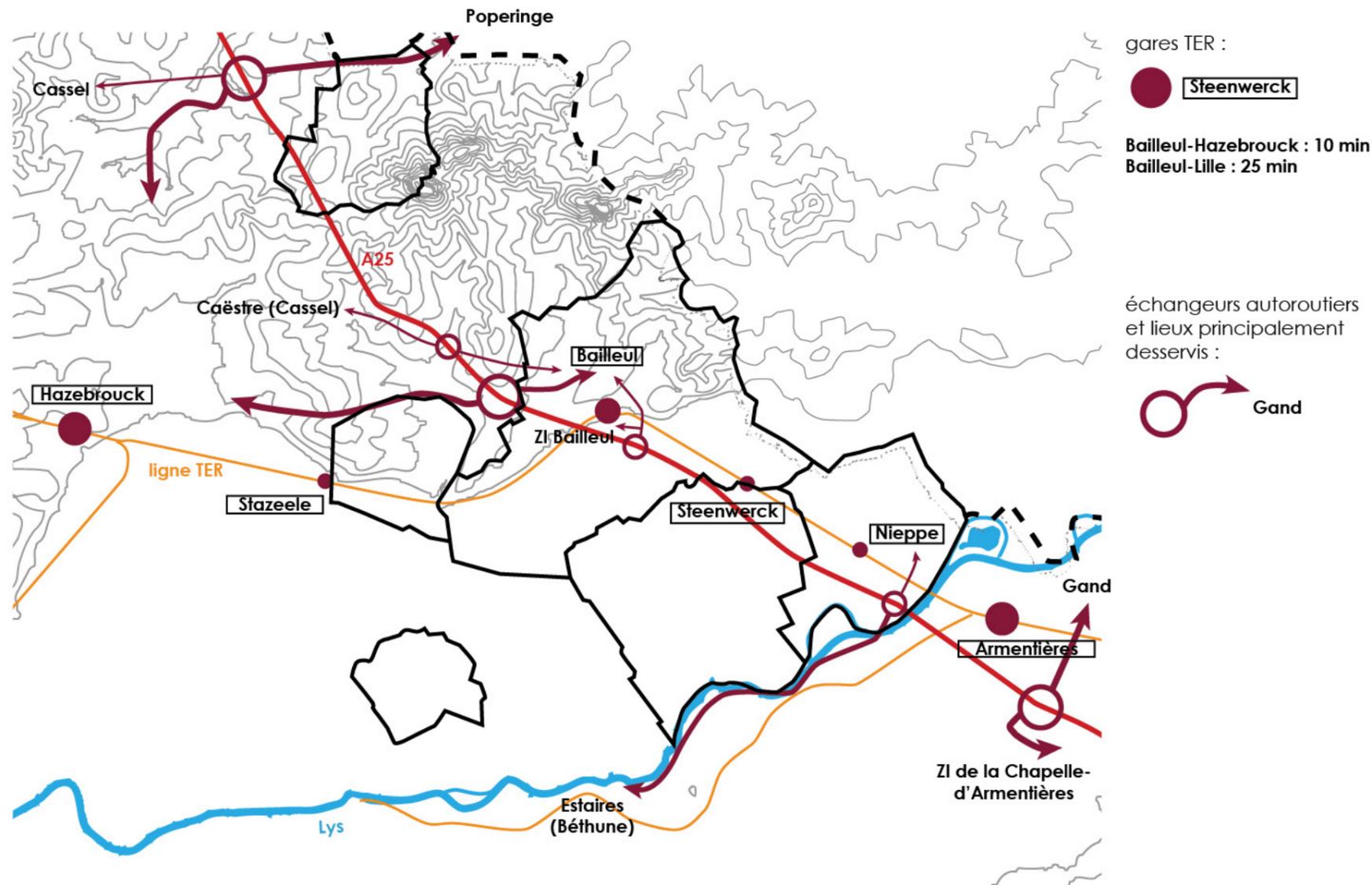
Les scènes nationales se retrouvent essentiellement au sud et à l'est de la LMCU. Les [musiques actuelles](#) ne disposent pas d'équipement rayonnant sur Hazebrouck, Bailleul, Nieppe et Armentières.

La porte nord-ouest du territoire est peu couverte en équipements culturels de diffusion, arts classique et contemporain confondus.

# La territoire mobile

Un potentiel non négligeable

## Des infrastructures portes d'entrée du territoire



## Infrastructure-barrière / infrastructure-porte d'entrée

Le territoire est traversé par de nombreux réseaux lourds de transport qui jouent soit le rôle de barrière étanche (le TGV est un bon exemple car il ne fait que passer par le territoire de la CC MFPL) soit celui de porte d'entrée (échangeur A25, gare TER, port sur la Lys).

Il faut reconsidérer la mobilité sur le territoire et tirer pleinement parti de cette **très bonne accessibilité** aux réseaux lourds, tant au niveau de l'habitat (pôle gare à Bailleul) que de l'attractivité économique (autoroute+fer+Lys à Nieppe = logistique urbaine par exemple).

## Des accessibilités contrastées

Toutes les communes ne sont évidemment pas logées à la même enseigne du point de vue de l'accessibilité.

Bailleul et Nieppe sont très bien positionnées, très bien irriguées, avec chacune une force spécifique (**une gare intégrée au tissu urbain à Bailleul, une voie d'eau à Nieppe**).

Steenwerck, Merris et Godewaersvelde sont dans une zone qu'on pourrait appeler secondaire.

Neuf-Berquin est certainement la commune la moins connectée.

## Une mono-orientation en direction de Lille

La SNCF indique que 80% des déplacements TER sur la CC MFPL ont pour destination Lille. **Hazebrouck influence peu Bailleul** malgré son poids démographique supérieur et sa localisation à proximité (15 km), en partie à cause d'une économie peu dynamique.

De manière générale, les réseaux de transport sont parallèles à la frontière et jouent un rôle dans la faiblesse des relations transfrontalières.

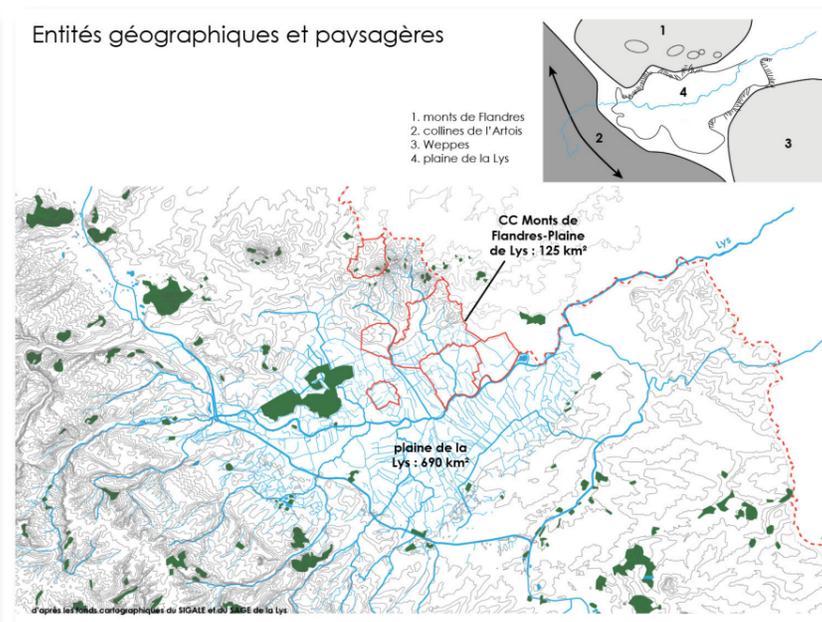
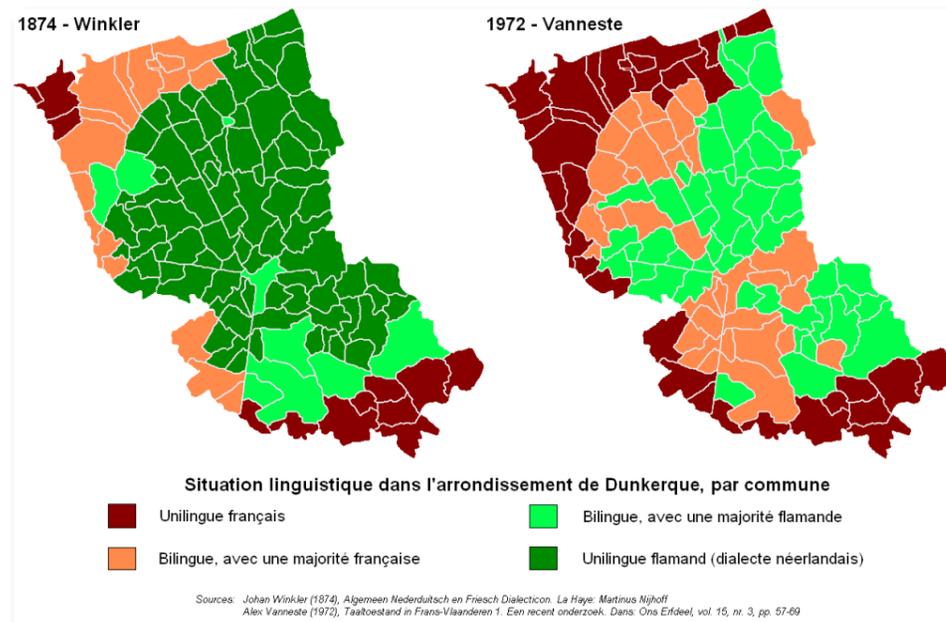
## Les orientations stratégiques...

# Prendre en compte les spécificités du territoire...

Une diversité culturelle et géographique...

La communauté de commune est un espace doté de fortes disparités, qui jouent tantôt un rôle contradictoire, tantôt un rôle de richesse considérable.

Les contrastes sont nombreux, de l'histoire à la structure géographique, en passant par la question linguistique et le découpage politique. Les raisons de sécession pourraient prendre le pas si la nécessité d'une solidarité intercommunale ne s'exprimait pas à tous les instants comme c'est le cas aujourd'hui.



Une diversité linguistique qui a pu occasionner un processus de différenciation voire de rivalité entre certaines communes.

Le flamand a perdu beaucoup de terrain du fait principalement de la politique française mais certaines localités conservent cette richesse culturelle alors que d'autres l'ont complètement abandonnée

3 entités géographiques sur une distance maximale de 20 km : les monts, le talus bordier et la plaine de la Lys ...

Ces entités engendrent trois espaces aux paysages et problématiques spécifiques :

- la quiétude des monts
- l'espace du talus bordier très circulé entre Hazebrouck, Bailleul et Ypres
- la plaine industrielle de la Lys

Ces différences paysagères sont autant d'atouts qu'il faut savoir appréhender.

La diversité du cadre de vie et de l'accessibilité doit être prise en compte dans l'offre typologique de l'habitat mais également de l'activité afin que chaque territoire tire profit de sa spécificité.

Il faut réellement sortir de la logique d'uniformisation dans laquelle les territoires ont souvent tendance à s'enfermer.

# Prendre en compte les spécificités du territoire...

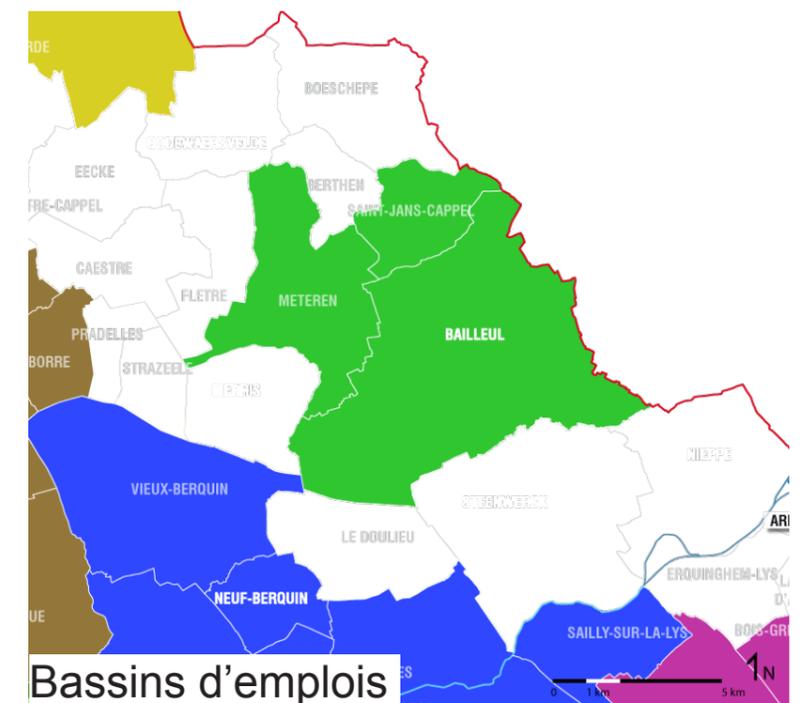
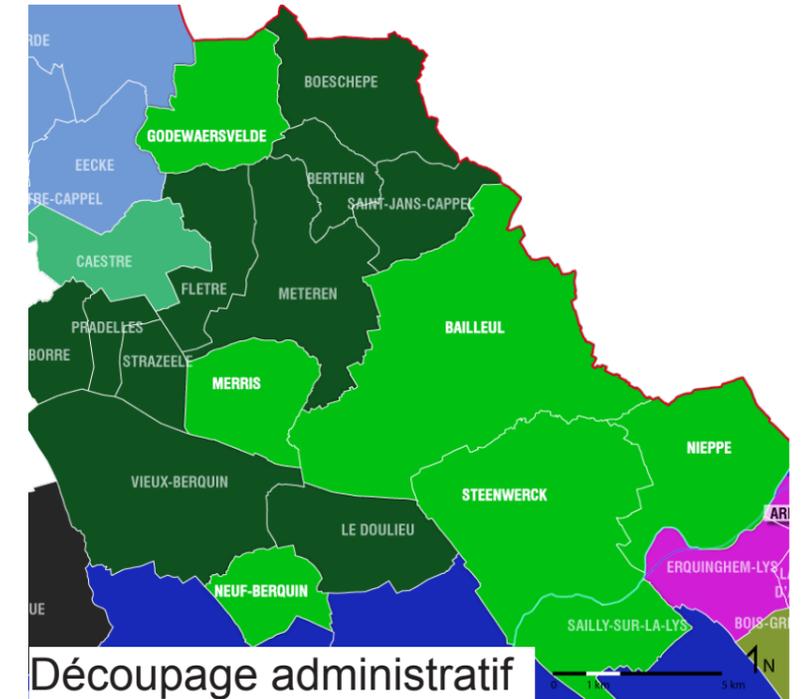
... Accompagnée de « bizarreries » administratives et d'un fonctionnement largement ouvert sur l'extérieur

Une des particularités fortes qui peut interpeler à première vue réside dans l'éclatement géographique des communes constitutives de la CC MFPL. En effet, même si Bailleul se démarque en tant que pôle central, l'unité politique autour de cette commune semble ne pas avoir été trouvée. La volonté de créer une communauté d'agglomération en incluant Hazebrouck renforce cette image de territoire politique en cours de construction.

Ce découpage n'est pas non plus en adéquation avec les bassins d'emploi. Comme nous pouvons le constater sur la deuxième carte, les habitants de la CC se dirigent sur deux pôles principaux, un dans la CC (Bailleul), au autre en dehors (Merville) sans oublier la LMCU qui attire un nombre important de résidents du territoire. Les communes sur fond blanc ont un rapport au marché du travail moins focalisé sur un seul pôle.

Ces particularités administratives et fonctionnelles génèrent des difficultés de lisibilité, aussi bien à l'intérieur du territoire que depuis l'extérieur. L'unité est à construire, elle ne va pas de soi.

Malgré les nombreuses disparités intrinsèques à cette communauté de communes, d'autres éléments viennent contrebalancer cette situation et nous montrer à quel point, plus que jamais, chacun doit se préoccuper de son voisin et agir en cohérence avec lui, la solidarité étant devenu un préalable à la résolution de nombreux problèmes.



# ... pour réaliser le territoire solidaire

S'appuyer sur les qualités paysagères propre à chaque village pour proposer un projet de ville

## La problématique hydraulique

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Cette ressource indispensable à la vie est aujourd'hui menacée et menaçante. Il convient d'agir dès à présent sur deux volets simultanément :

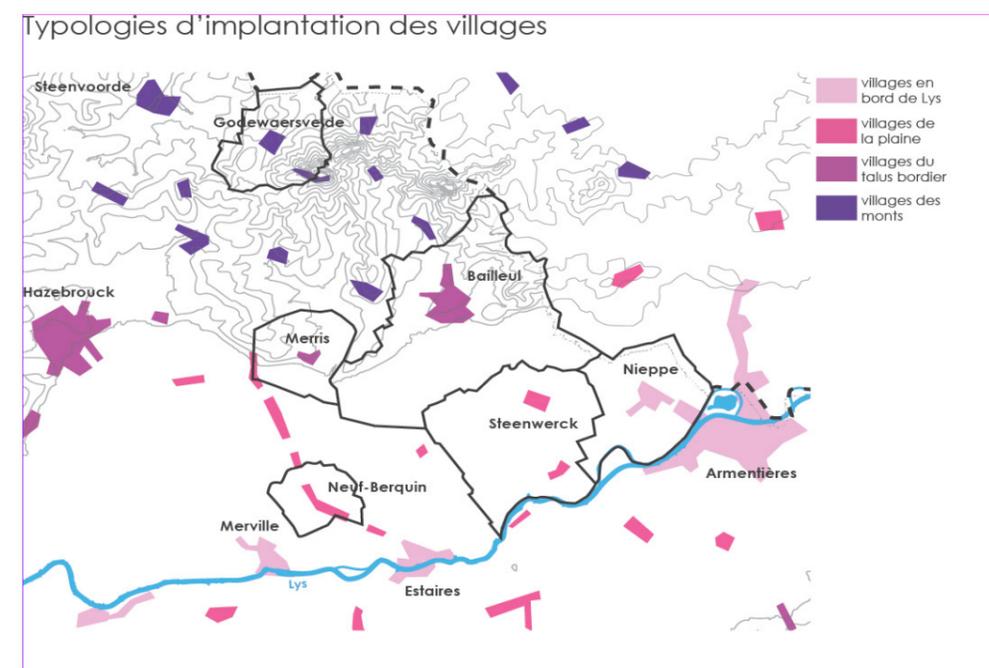
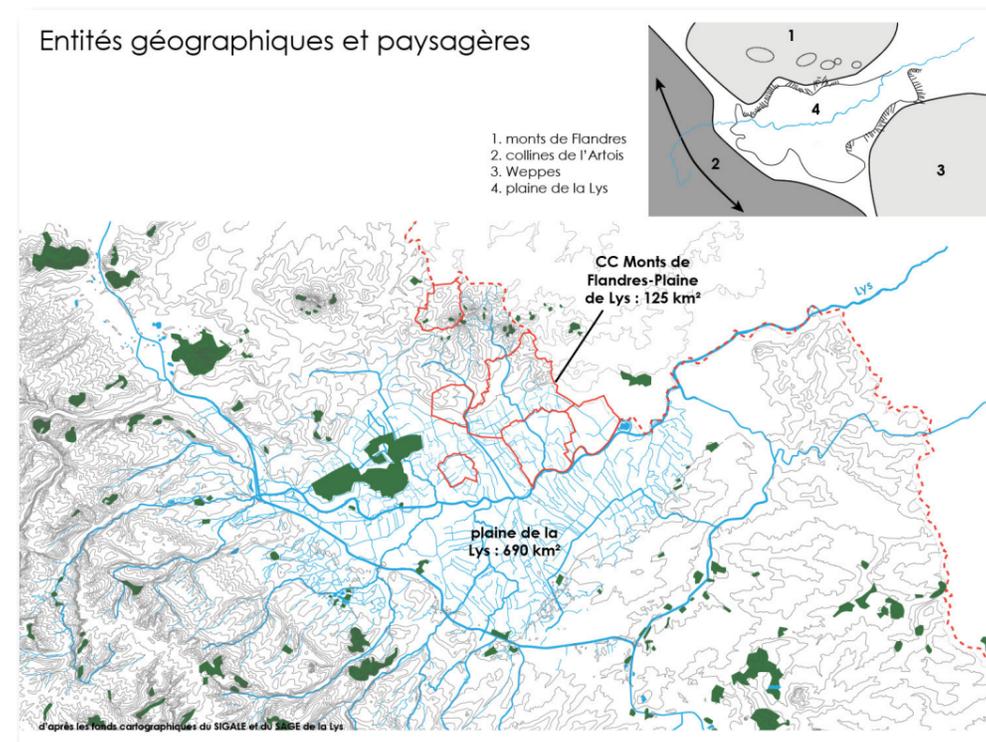
- la **reconquête** de la qualité des cours d'eau, notamment la diminution des teneurs en nitrates, particulièrement présents sur les cours d'eau locaux,
- la **prise en compte et la réduction du risque inondation**, en agissant aussi bien sur la réduction de l'aléa que de la vulnérabilité.

Le découpage de la CC MFPL est intéressant de ce point de vue car il permet de rassembler autour de la table communes des monts et communes de la plaine, toutes concernées par les becques de Saint-Jans Cappel et de Meteren. L'eau fait sens dans cette intercommunalité et seule la solidarité intercommunale peut être salutaire sur cette problématique.

## La diversité paysagère

La forte diversité paysagère ne doit pas être appréhendée comme un manque de cohésion mais plutôt comme une richesse remarquable dont il faut savoir tirer parti et protéger.

Proposer différents cadres de vie permet d'accueillir une palette très hétérogène de profils sociodémographiques ainsi que des activités économiques diverses et variées (industrie / agriculture / tourisme), très appréciée en cas de crise sectorielle.



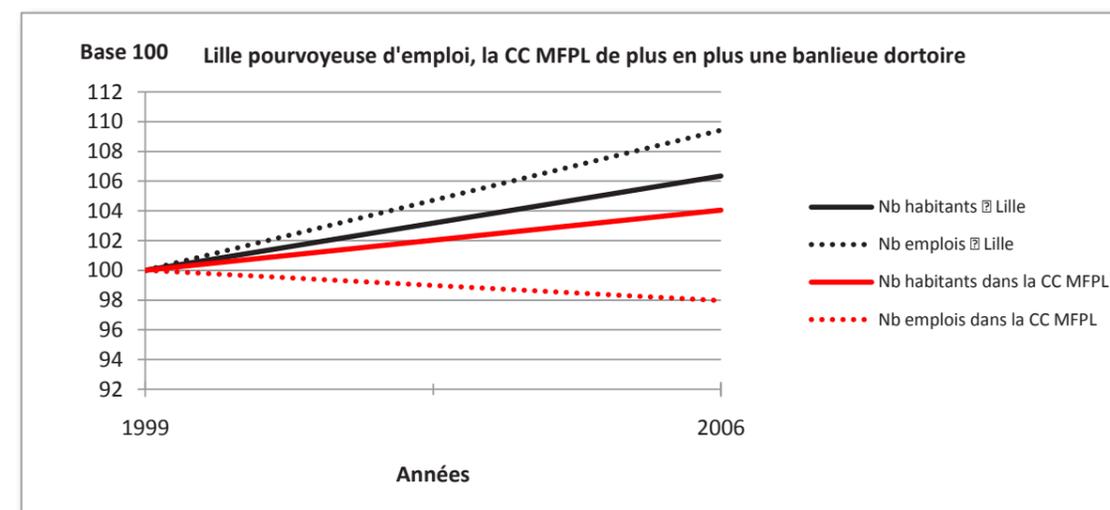
# ... pour réaliser le territoire solidaire

Réaliser un projet de territoire équilibré et plus riche en diversité

## Rééquilibrer développements résidentiel et économique

L'équilibre habitat/activité est une autre problématique qui ne peut se régler qu'à une échelle intercommunale. **Le déséquilibre habitat/emplois est grandissant**, transformant progressivement le territoire de la CC en « territoire dortoir », endormi la journée et rencontrant des problèmes récurrents de circulation automobile le matin et le soir.

Un rééquilibrage semble possible et pourrait s'appuyer sur l'accessibilité et le positionnement géographique, force incontestable de la Flandre intérieure. Nieppe, par exemple, n'exploite pas suffisamment sa situation de carrefour des grands réseaux de transport (autoroute, fer, fluvial).



## Enrichir la politique de logements en diversifiant l'offre

La croissance démographique se poursuit en France (65,5 M d'habitants en 2010, environ 67 M en 2030). Les besoins en logements sont aujourd'hui très importants (3,5 M de mal logés et déficit de 900 000 logements selon les études de la fondation Abbé Pierre pour 2009). D'un côté, on voit bien que la **construction est indispensable**, de l'autre, sur les communes d'accueil, on sent bien que les **contraintes sont spécifiques**.

Globalement, les communes de la Lys\* ont une population qui se stabilise (+4% sur 1990-2006) alors que l'emploi se concentre sur ce secteur (pôles Merville et Nieppe-Armentières). Les communes des monts\*\*, quant à elles, sont peu pourvoyeuses d'emplois mais connaissent une pression résidentielle très forte (+ 12% sur la même période). La question des déplacements et de la préservation de la qualité de vie est posée. Doit-on réorienter le développement sur certains secteurs? Comment répondre aux besoins de loger les habitants sans compromettre les aménités paysagères qui participent au développement touristique des Monts de Flandre par exemple ? Le projet de territoire doit répondre à ces défis.

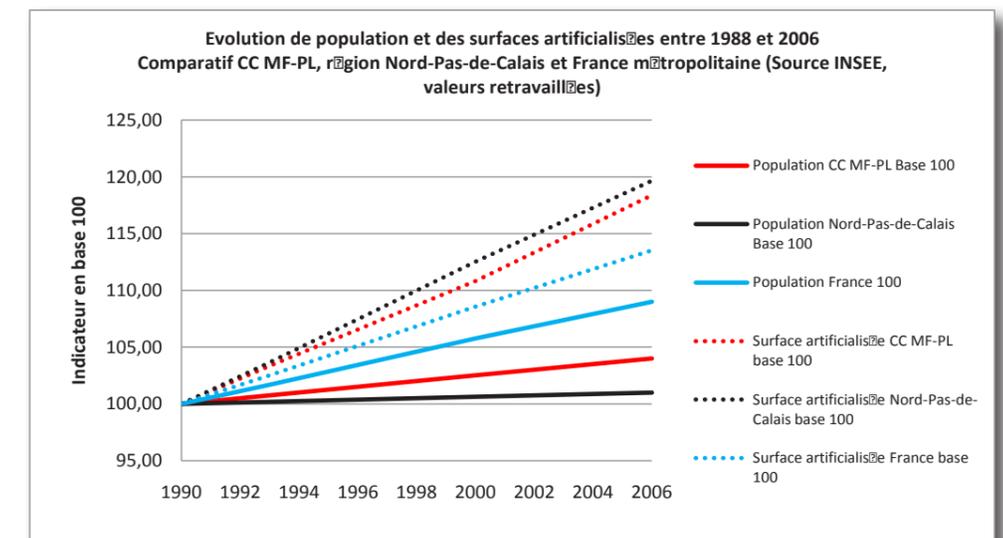
\*Communes de la Lys prises pour le calcul : Erquinghem-Lys, Estaires, La Gorgue, Merville, Nieppe, Steenwerck, Sailly-sur-la-Lys

\*\* Communes des Monts prises pour le calcul : Berthen, Boeschepe, Eecke, Flêtre, Godewaersvelde, Méteren, Saint-Jans-Cappel

## ... pour réaliser le territoire solidaire

*Minimiser ou restreindre l'artificialisation en créant une densité désirable*

La problématique d'étalement urbain et de mitage du territoire se pose à toutes les échelles de réflexion et bien que le territoire ne se trouve pas dans une phase de croissance démographique forte, cette problématique a des incidences à l'échelle de la CC MFPL. Le graphique ci-contre montre que le fossé se creuse entre l'évolution de la population et les surfaces artificialisées et ceci de manière plus aiguë sur la CC que sur le territoire national. Avec une économie structurée autour du secteur agricole et du tourisme vert, il est aujourd'hui temps d'analyser lucidement cette problématique et d'apporter des solutions pérennes. Préserver les terres agricoles et l'économie associée passe par une prise de conscience et une action collective.



### UNE IDENTITÉ EN CONSTRUCTION À ACCOMPAGNER

Certains diront que ce territoire administrativement morcelé, doté d'une histoire et d'une culture parfois différentes, n'est pas légitime et ne pourra pas créer la cohérence nécessaire, tellement les situations peuvent être diverses entre chaque commune.

Certes, nous n'avons pointé du doigt cette hétérogénéité mais nous avons aussi mis en avant certaines problématiques de société qui ne peuvent trouver de réponses que dans l'action concertée à l'échelle supra communale.

A travers cette étude pour un « projet urbain de territoire », des auditions aux différentes réunions et présentations avec les membres du comité de pilotage et les élus, les acteurs du territoire ont appris à mieux se connaître, à pousser le débat en dehors de leurs limites communales respectives.

Cette étude a déjà permis de penser une histoire commune, de rêver à une destinée où chacun s'affirme sans destabiliser l'autre. Il en résulte une attente forte et légitime pour que chaque projet communal fasse à sa juste mesure le « projet de territoire ».

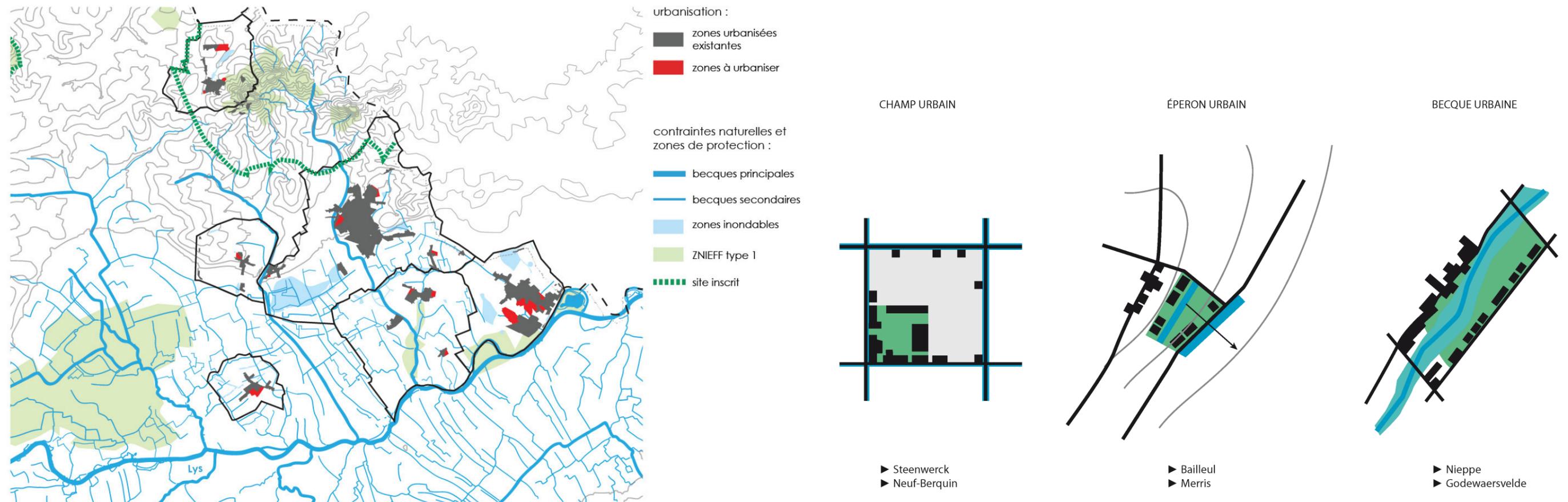
## Construire le projet de territoire...

# Sertir l'établissement humain dans le cadre naturel

Adapter le développement immobilier à chaque configuration et réalité paysagère

Le territoire est doté d'une vraie diversité paysagère, constituant d'ailleurs un moteur important de l'économie locale (agriculture, élevage, tourisme vert, ...). Il convient de préserver au maximum ce cadre de vie et de proposer des aménagements qui viennent tantôt «se blotir» dans les talwegs, tantôt profiter du décroché et de la façade sud apportée par le talus bordier, tantôt composer avec le paysage de plaine en travaillant plus spécifiquement sur l'articulation de l'îlot urbain et de l'îlot agricole.

## Contraintes naturelles et développement urbain

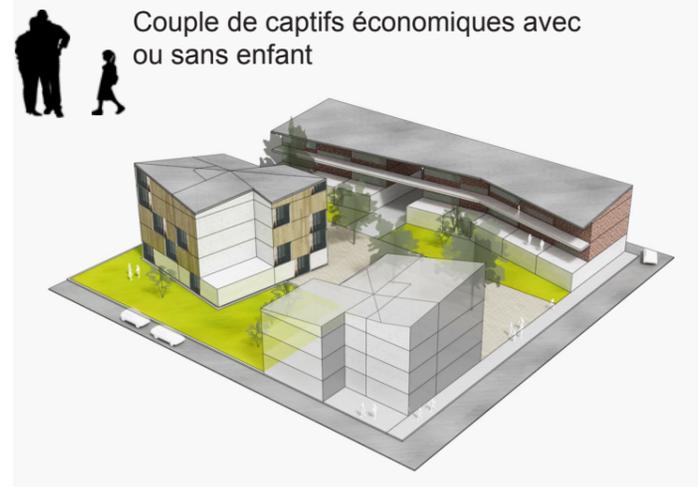
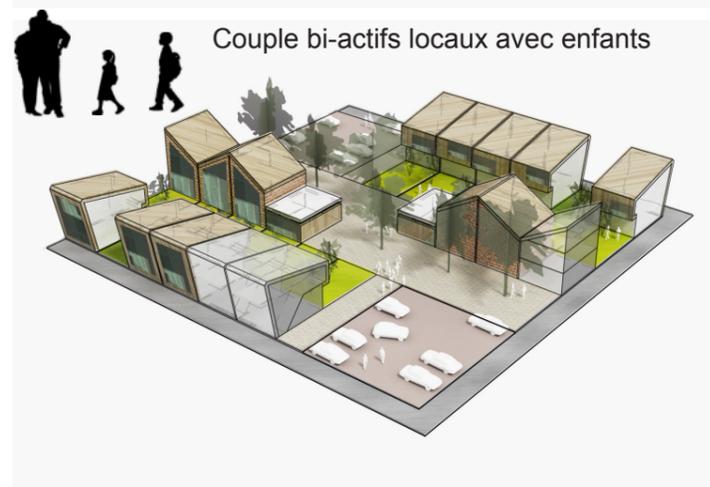
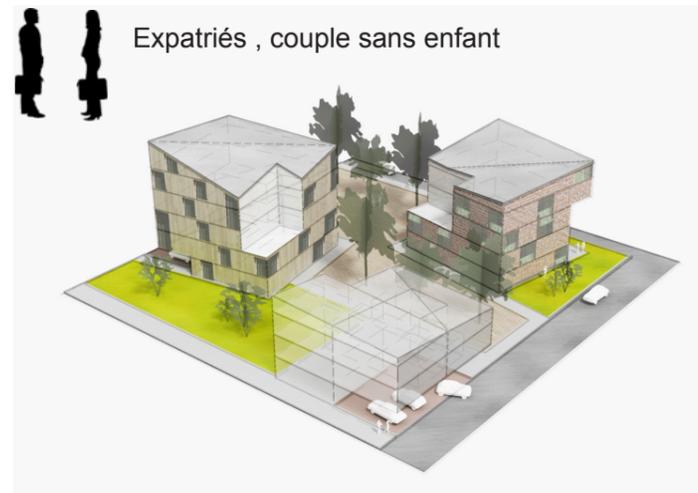
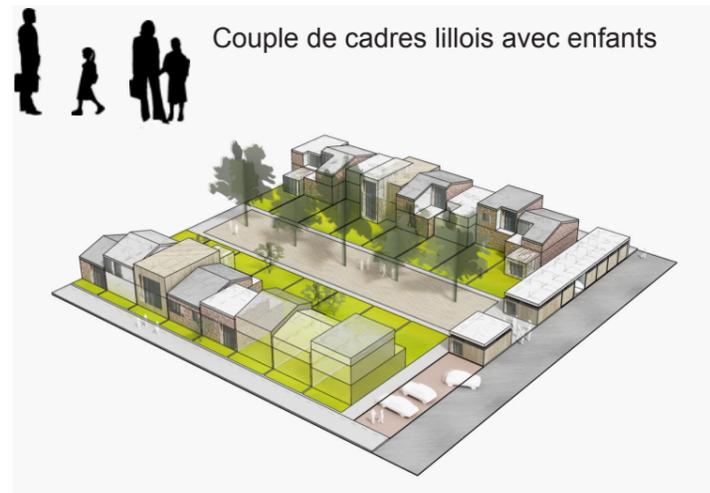


# Proposer un habitat adapté aux tribus susceptibles d'être accueillies

Développer des typologies innovantes adaptées à tous les stades du parcours résidentiel

Le territoire a un potentiel d'accueil de toutes les tribus mais toutes les tribus ne demandent pas les mêmes localisations. Il faut être capable de proposer des aménagements qui répondent aux besoins et attentes spécifiques de chacun sans compromettre le devoir de solidarité du territoire, notamment en matière d'accueil des plus faibles.

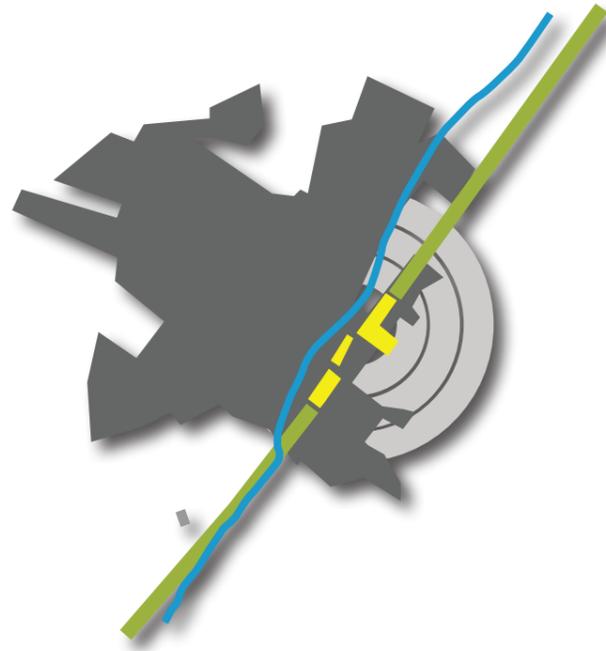
On entend ici par tribus, les grands profils socio-économiques qui participent à la construction du « parcours de vie ». C'est une aggrégation de parcours aussi bien familiaux que professionnels qui se matérialise par voie de conséquence en différents parcours résidentiels. D'autres profils pourraient aussi être cités mais ils sont moins significatifs sur ce territoire (étudiants, personnes seules,...).



# L'exemple de Godewaersvelde ou comment intégrer diagnostic et orientations stratégiques dans le cahier des charges opérationnel

## Penser une stratégie globale

- Redensification du village autour du pôle équipé afin de réaliser le village piéton
- Inscription de l'aménagement dans le cadre naturelle qu'est le talweg
- Structuration autour des points d'appui historiques (becque, ligne de chemin de fer, bâti industriel emblématique, ...)



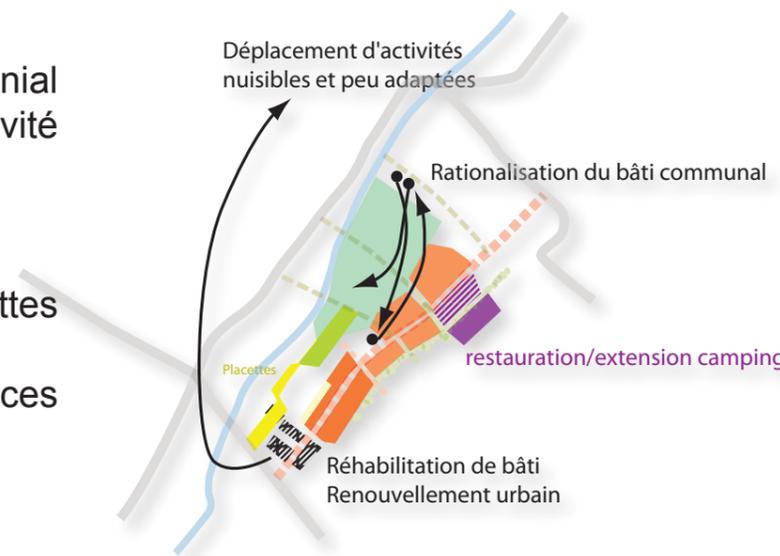
## La becque urbaine

- Accroche à l'existant  
Création d'un nouvel axe nord-sud
- Renforcement du coeur vert  
Réaménagement et accueil de nouvelles activités (skatepark)



## Jeu complexe de réhabilitation/extension/repositionnement d'activités et de services

- Réhabilitation d'une partie d'usine ayant un caractère patrimonial
- Repositionnement de l'activité nuisible dans la zone d'activité des Calicanes
- Restauration de friche (camping)
- Extension urbaine
- Gestion des interfaces par l'espace public (jeu de placettes urbaines)
- Rationalisation du bâti communal (regroupement des services techniques, repositionnement du skatepark dans la plaine de jeu, ...)



## Gérer ce que le site donne à voir de l'extérieur comme de l'intérieur

- Maillage de la trame végétale
- Traitement de la limite à l'urbanisation



# Que faut-il attendre du second volet de l'étude?

- Le **premier volet** de l'étude a permis à trois bureaux d'étude d'appréhender le territoire sur lequel il leur était donné de travailler.

Leurs différents regards et surtout leurs sensibilités propres ont été confrontés aux acteurs locaux, que ce soit de la vie civile lors des auditions de janvier 2010 mais aussi, à travers de multiples rencontres, aux différents partenaires de l'étude (représentants de l'Etat, de la région, du département, de l'intercommunalité et des communes).

De ces nombreuses opportunités de dialogue s'est dégagé un certain consensus sur la situation territoriale actuelle. Ont été largement évoquées les forces et les faiblesses mais également les opportunités à saisir ainsi que les menaces auxquelles la communauté de communes devra faire face dans les prochaines années.

Le diagnostic et les orientations stratégiques d'aménagement pour le territoire sont le fruit de tout ce travail de réflexion collective et sont par conséquent partagés par la majorité des parties-prenantes.

- Le **deuxième et dernier volet** de l'étude s'est organisé différemment. En attribuant une ou plusieurs communes à chacune des équipes, un travail plus proche des municipalités a pu s'enclencher. Ce travail a pu permettre de rebalayer les premières propositions mais surtout de mieux évaluer les volontés propres à chaque commune.

Dans cette dernière phase de l'étude, à travers cette perception plus fine du contexte local, c'est une méthode de travail que le bureau d'étude va tenter de proposer à ses partenaires communaux en soumettant un cahier des charges. Ce document synthétique a pour triple objectif :

- élaborer le projet communal tout en restant fidèle aux grandes orientations stratégiques établies à l'échelle de l'intercommunalité,
- traduire le projet communal en éléments opérationnels, notamment en précisant soigneusement les espaces publics, moteur du futur développement,
- donner un cadre d'intervention aux futurs opérateurs privés. Ce cadre sera flexible pour ne pas tuer dans l'oeuf les démarches volontaires des opérateurs locaux mais sera également vecteur d'unicité et de cohérence afin que la collectivité puisse affirmer sa position et son rôle de garant de l'intérêt général.